

## **Taşınmazların Emlak Vergisi Bildiriminde Arsa Olarak Nitelendirilip Nitelendirilemeyeceği Hk.**

Sayı:

B.07.1.GİB.4.20.15.01-175-33057

Tarih:

19/04/2017

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**DENİZLİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)**

Sayı : 51421814-175-33057

19.04.2017

Konu : Taşınmazların emlak vergisi bildiriminde arsa olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 2014 yılı Aralık ayında şirketiniz uhdesine geçen taşınmazların yeni maliki olarak 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesi doğrultusunda şirketiniz tarafından 2015 yılı emlak vergisi bildiriminde bulunduğu ve bu taşınmazların emlak vergisi tahakkuklarının ... Belediyesince yapıldığı belirtilerek, söz konusu taşınmazların tapudaki vasfının arazi olması nedeniyle, araziye ait oran üzerinden vergilendirilip vergilendirilemeyecekleri hususunun bildirilmesi istenilmektedir.

Bilindiği üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, "*Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu Kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.*"

*Belediye sınırları içinde Belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.*

*Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir.*

*Aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar." hükmü yer almaktadır.*

Bu hükme istinaden hazırlanan 28/02/1983 tarihli ve 83/6122 Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 nci maddesinde,

*"a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,*

*b) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan,*

*parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır.*

*Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz.*

*c) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sinai tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yola şerh verilen arazi ve arazi parçaları,*

*d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sinai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları,*

*arsa sayılır." denilmektedir.*

16 seri no.lu Emlak Vergisi Genel Tebliğinde, anılan Kararın uygulanmasında dikkate alınacak usul ve esaslar açıklanmış bulunmaktadır.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanununun 33 üncü maddesinde "*Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler*" fıkralar halinde belirtilmiş olup, aynı Kanununun 23 üncü maddesinde de, bu Kanununun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlâk vergisi bildirim verilmemesinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, anılan Kararın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarına göre, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan veya imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılması, ancak bu yerlerdeki arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları halinde arsa sayılmayarak araziye ait oran üzerinden vergilendirilmeleri gerekmektedir.

Aynı maddenin (c) fıkrasına göre, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan ve konut, turistik veya sinai tesis yapılmak amacıyla her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçalarının arsa sayılarak; (d) fıkrasına göre ise belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında

bulunması veya sınıai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar plânı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçalarının da arsa sayılarak arsaya ait oran üzerinden vergilendirilmeleri gerekmektedir.

Ancak 6360 sayılı Kanununun 6 ncı maddesiyle değişen 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 5 inci maddesi ile büyükşehir belediyelerinin sınırlarının il mülki sınırları, ilçe belediyelerinin sınırlarının ise bu ilçelerin mülki sınırları olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu itibarla, söz konusu düzenlemeden sonra büyükşehir ve ilçe belediyelerinin mücavir alanından söz etmek mümkün olamayacaktır.

Buna göre, şirketinizin malik olduğu taşınmazların, 83/6122 Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 nci maddesinin (a) ve (b) fıkralarına göre, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunmaları veya imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları olmaları durumunda, arsa sayılarak arsaya ait oran üzerinde vergilendirilmeleri gerekmektedir. Öte yandan, söz konusu taşınmazların anılan Kararda aranılan niteliklere sahip olmamaları durumunda, arsa sayılmayarak araziye ait oran üzerinden vergilendirilecekleri tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(\*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(\*\*) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(\*\*\*) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.